



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO**  
**ESCOLA DE MINAS**  
**DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO**



## **TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO II**

**PROPOSTA DE IMPLANTAÇÃO DE *OPEN MALL* NA CIDADE DE UBÁ**

**LAILA RODRIGUES RESKALLA**

Ouro Preto, MG

2019

Laila Rodrigues Reskalla

Proposta de implantação de *Open Mall* na cidade de Ubá

Trabalho Final de Graduação (2ª Etapa) apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Ouro Preto, como requisito para a obtenção do grau de Bacharela em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof. Dra. Alice Viana de Araújo

Ouro Preto - MG

2019



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
Universidade Federal de Ouro Preto  
Escola de Minas  
Departamento de Arquitetura e Urbanismo

### ATA DE DEFESA DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Em 09 de julho de 2019, reuniu-se a banca examinadora do trabalho apresentado como Trabalho de Conclusão de Curso Arquitetura e Urbanismo da Escola de Minas da UFOP, intitulado **PROPOSTA DE IMPLANTAÇÃO DE OPEN MALL NA CIDADE DE UBÁ**, do aluno(a) **LAILA RODRIGUES RESKALLA**.  
Compuseram a banca os professores(as) **ALICE VIANA DE ARAÚJO**, **LEANDRO DE SOUZA ONOFRE**, **TIAGO CÍCERO ALVES**.

Após a exposição oral, o(a) candidato(a) foi argüido(a) pelos componentes da banca que reuniram-se reservadamente, e decidiram, APROVAM, com a nota 6,8.

Orientador(a)

Avaliador 1

Avaliador 2

## RESUMO

Este trabalho surge da observação de praças com pouco ou nenhum uso na cidade de Ubá que não possui espaços democráticos de lazer, descanso e convívio. Vê-se também que há demanda por esses espaços, visto que a população se dirige à outras cidades à procura de *shoppings*, cinemas, praças de alimentação, grandes lojas, entre outros serviços. Levando em consideração a necessidade da população e o potencial da cidade, o trabalho propõe como principal objetivo a implantação de um *open mall*, o qual se fundamenta em um complexo semipúblico que conecta duas das principais vias de comércio da cidade por meio de áreas livres humanizadas e oferece espaços de lazer – ativo e passivo – e convívio para toda a população. No mais, esta edificação mista apresenta ambientes para instalação de comércio, praça de alimentação e outros serviços privados. Para desenvolver o trabalho da melhor maneira possível, houve uma análise da infraestrutura de lazer da área central e pericentral da cidade, do entorno do terreno e do próprio terreno em questão. Além disso, estudos de legislações e de artigos sobre alguns conceitos norteadores foram fundamentais para realizar um embasamento teórico e respaldar para que o projeto qualifique o ambiente ao redor e se adeque à implantação. A análise de obras análogas também foi efetuada para complementar o desenvolvimento da proposta. O resultado consiste na elaboração de um empreendimento semipúblico com espaços de lazer, consumo e convívio, tendo como prioridades criar um ambiente com qualidade e segurança, reduzindo a necessidade da população de se deslocar para outras cidades em busca de tais experiências.

Palavras-chave: Empreendimento; Convívio; Consumo; Lazer; *Open mall*.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Fig. 1: Mapa de localização do município de Ubá. ....	7
Fig. 2: Pirâmide etária da cidade de Ubá. ....	7
Fig. 3: Tabela de classificação socioeconômica.....	8
Fig. 4: Avenida Comendador Jacinto Soares de Souza Lima. ....	9
Fig. 5: Mapa da cidade de Ubá e os espaços analisados. Sem escala.....	11
Fig. 6: Praça São Januário. Vista ao fundo da Prefeitura Municipal.....	12
Fig. 7: Praça São Januário. Vista da Igreja de São Januário. ....	13
Fig. 8: Praça da Independência.....	13
Fig. 9: Praça da Independência.....	14
Fig. 10: Projeto de restauração da Praça Agenor Barbosa. Sem escala. ....	15
Fig. 11: Boate Lótus. ....	16
Fig. 12: Academia do Clube Tabajara, vista da área da piscina.....	16
Fig. 13: Piscina mais nova do Mangueiras Country Club. ....	17
Fig. 14: Projeto da Praça de Alimentação do Mangueiras Country Club.....	18
Fig. 15: Praça Guido Marlière.....	19
Fig. 16: Praça Guido Marlière. Casarões históricos. ....	19
Fig. 17: Praça Guido Marlière após reforma.....	20
Fig. 18: Praça do Rosário.....	21
Fig. 19: Igreja do Rosário. ....	21
Fig. 20: Praça das Mercês.....	22
Fig. 21: Praça das Mercês ....	22
Fig. 22: Praça Gladstone Faria Alvim.....	23
Fig. 23: Início do Calçadão da Rua São José. ....	24
Fig. 24: Galeria Francisco Láurea. ....	24
Fig. 25: Final do Calçadão da Rua São José e sua pequena praça.....	25
Fig. 26: Vista da Avenida Cristiano Roças ....	26
Fig. 27: Principais magazines da Avenida Cristiano Roças. ....	26
Fig. 28: Localização ....	27
Fig. 29: Representação do terreno.....	28
Fig. 30: Vista da fachada da Avenida Cristiano Roças.....	29
Fig. 31: Vista do terreno pela Avenida Cristiano Roças. ....	29
Fig. 32: Vista do desnível existente, desconsiderado em projeto.....	30

Fig. 33: Vista do terreno pela Rua São José.....	30
Fig. 34: Ilustração de fachada ativa.....	32
Fig. 35: Exemplo de Fruição Pública.....	34
Fig. 36: Exemplo de Fruição Pública.....	34
Fig. 37: Ilustração da fruição pública.....	35
Fig. 38: Shopping Viva Open Mall - Porto Alegre.....	37
Fig. 39: Open Mall The Square - Granja Vianna.....	38
Fig. 40: Open Mall - Lagoa Santa.....	38
Fig. 41: Perspectiva do Open Mall.....	40
Fig. 42: Fachada da Avenida Cristiano Roças.....	41
Fig. 43: Fachada da Rua São José.....	42
Fig. 44: Planta humanizada do nível do terreno.....	42
Fig. 45: Vista do pergolado para o muro verde.....	43
Fig. 46: Vista do pergolado para o interior do empreendimento.....	43
Fig. 47: Representação humanizada dos pisos.....	44
Fig. 48: Vista do recuo em frente a cafeteria.....	44
Fig. 49: Vista do espaço para crianças, a partir do interior do restaurante.....	45
Fig. 50: Planta humanizada do pavimento 1.....	45
Fig. 51: Vista a partir da passarela do primeiro pavimento.....	46
Fig. 52: Vista do restaurante, passarelas e escadas.....	47
Fig. 53: Diagrama humanizado de cobertura.....	48

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	5
<b>2. A CIDADE DE UBÁ</b> .....	6
2.1 Espaços de lazer em Ubá .....	9
2.2 Entorno imediato .....	23
2.3 Terreno .....	27
<b>3. CONCEITOS NORTEADORES</b> .....	31
3.1 Espaços de transição .....	31
3.2 Fachadas ativas .....	32
3.3 Fruição pública .....	33
3.4 Lazer nos espaços públicos .....	35
3.5 Obras análogas .....	36
<b>4. CONDICIONANTES LEGAIS</b> .....	39
<b>5. APRESENTAÇÃO DO PROJETO</b> .....	39
<b>6. CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	49
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	50

## 1. INTRODUÇÃO

Um dos problemas identificados nas cidades contemporâneas é a presença de espaços públicos residuais que são utilizados apenas para passagem e que não qualificam a vida da população, contraposto pela carência de espaços de lazer. Outro problema perceptível consiste na falta de segurança e na forma contraditória de defesa. A população busca por “proteção” cercando suas casas com muros altos mas torna o espaço público da rua pouco movimentado, visto e, conseqüentemente, pouco seguro. Esses dois contratempos urbanos podem ser identificados na cidade de Ubá, que é afetada por questões de falta de segurança e também apresenta grande demanda e pouca oferta de espaços de lazer, principalmente para o público jovem.

Para realizar o projeto, foi necessário realizar uma breve caracterização da cidade de Ubá e análise da infraestrutura de lazer da área central e pericentral da cidade para entender o entorno e identificar os possíveis terrenos na área desejada. Além disso, o estudo de legislações municipais, de artigos sobre conceitos norteadores – como espaços de transição, fachadas ativas e fruição pública –, e de obras análogas foram fundamentais para embasar o conteúdo e justificar as decisões tomadas durante o projeto.

Este trabalho propõe o projeto de um *shopping* aberto – ou *open mall* – em um terreno central da cidade de Ubá que conecta duas das principais vias comerciais do município. O objetivo geral do trabalho consiste em proporcionar ambientes semipúblicos de consumo, convívio e lazer ativo e passivo, elaborando uma edificação mista com estabelecimento de comércios, serviços, praça de alimentação e estacionamento. O projeto também tem como proposta a criação de um espaço semipúblico que conecte as duas ruas através de uma passagem de pedestres que não vincule o uso do espaço às atividades comerciais exclusivamente. Além disso, espaços de transição – entre a passagem pedonal e o interior dos ambientes privados do empreendimento – são propostos para favorecer o convívio dos usuários, aumentar a sensação de segurança local e fornecer maior visibilidade aos comerciantes.

## **2. A CIDADE DE UBÁ**

Em meados dos séculos XVIII e XIX, várias famílias deixaram cidades como Mariana, Ouro Preto e Guarapiranga para se instalarem em terras férteis, fundando várias fazendas em torno dos rios Turvo, Chopotó, Pomba e Ubá. Em 07 de abril de 1841, com o crescimento do arraial, a capela foi elevada à Paróquia de São Januário e o povoado foi desenvolvido em seu redor, recebendo o nome de São Januário de Ubá. Com o desenvolvimento do café, em 1854 o povoado foi elevado à Vila e em 1857 recebeu o foro de cidade, com o nome de Ubá. Mais tarde, a partir das características do parcelamento do solo, o latifúndio e a monocultura do café perdem força e são substituídos por policulturas como a do fumo, cereais, cebola, batata, pimentões e tomates. Futuramente, a principal atividade econômica da cidade passou a ser do setor secundário, principalmente a indústria moveleira, que até hoje é dominante (UBÁ, 2010). Atualmente é a segunda maior cidade da Zona da Mata e o terceiro polo moveleiro do país, composto por 8 cidades que contem cerca de 400 empresas de mobiliário em madeira, aço, tubulares e colchões.

Durante a evolução da história e modificações na divisão político-administrativa, instalou-se a divisão territorial em quatro distritos: Ubá, Miragaia (12,5km de distância), Diamante de Ubá (18km) e Ubari (32,5km). A cidade polariza a população de cidades menores do seu entorno imediato principalmente Tocantins (13km), Rodeiro (18km), Guidoal (20km) e Visconde do Rio Branco (22km), oferecendo serviços de saúde, educação e consumo. Contudo, também é polarizada por outras cidades como Viçosa (66km), Juiz de Fora (110km), Belo Horizonte (280km) e Rio de Janeiro (311 km), uma vez que sua infraestrutura não é suficiente para atender as demandas da população local por serviços mais especializados ou alternativas mais variadas de lazer.

Conforme dados do IBGE/2008, a cidade faz parte da unidade federativa de Minas Gerais, mesorregião da Zona da Mata e microrregião de Ubá, além de possuir área territorial de 407,452 km<sup>2</sup>. Como características físicas, a cidade se encontra a 338 metros de altitude e apresenta clima tropical, sendo quente e seco durante grande parte do ano. Tais informações são necessárias para justificar o emprego de técnicas arquitetônicas, bem como a escolha adequada

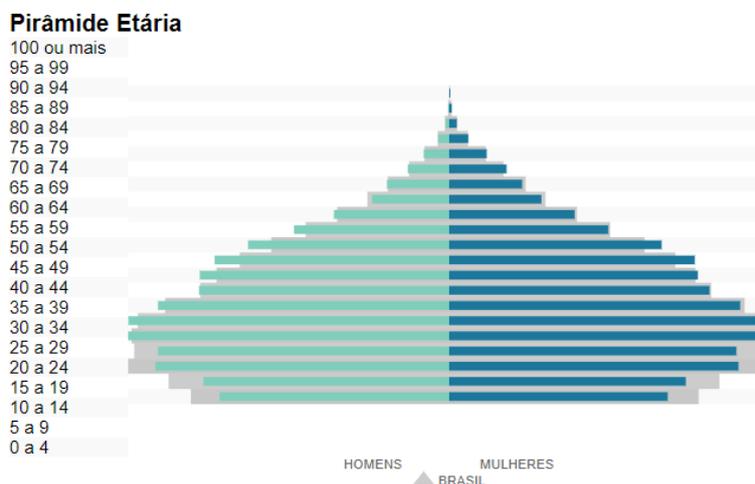
de materiais de construção, que qualifiquem o ambiente e proporcionem bem-estar aos usuários

Fig. 1: Mapa de localização do município de Ubá.<sup>1</sup>



Ainda em conformidade com o IBGE, a maior parte da população de Ubá é constituída por homens e mulheres de 20 a 29 anos, conforme apresentado na pirâmide etária a seguir.

Fig. 2: Pirâmide etária da cidade de Ubá.<sup>2</sup>



A pesquisa complementa que em 2016 o salário médio mensal era de 1.7 salários mínimos e que a proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 26.3%, sendo as principais fontes de trabalho o comércio

<sup>1</sup> Disponível em: <http://www.uba.mg.gov.br/detalhe-da-materia/info/localizacao/6492>. Acesso em: 01/10/2018.

<sup>2</sup> Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/uba/panorama>. Acesso em 01/10/2018.

e indústria moveleira. Para compreender a relevância desses dados econômicos, é necessário integrar-se sobre as classificações socioeconômicas de acordo com a faixa salarial, conforme reproduzido na tabela a seguir:

Fig. 3: Tabela de classificação socioeconômica<sup>3</sup>

**Quadro 1- Classificação Sócio-Econômica**

<b>Classificação Sócio Econômica</b>	<b>Faixa Salarial IBGE (salário mínimo)</b>
Alta	20 salários mínimos
Alta Média	15 a 20 salários mínimos
Média	10 a 15 salários mínimos
Média Baixa	5 a 10 salários mínimos
Baixa	½ a 2 salários mínimos

XIII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto;  
2007 Abril 21-26; Florianópolis.<sup>13</sup>

Ou seja, tais informações demonstram que grande parte da população se encaixa na classe baixa ou classe média/baixa, justificando a necessidade de espaços públicos e/ou semipúblicos que ofereçam lazer e descanso para toda a população, independentemente da situação financeira. Contudo, é comum que a população, majoritariamente de classe média e média/alta, se locomova para cidades vizinhas – principalmente Juiz de Fora – para usufruírem dos *shoppings* presentes na cidade, uma vez que Ubá não apresenta nada semelhante.

De acordo com o Censo de 2010, a densidade demográfica da cidade era de 249,16 hab/km<sup>2</sup>, possuía população de 101.519 pessoas e estimou-se para 2018 uma população de 114.265 pessoas. Entretanto, a presença de duas faculdades particulares – e especialmente a instalação do curso de Medicina em uma delas em 2014 – tende a aumentar o número de jovens na cidade e a demanda por espaços de lazer e/ou encontros.

Grande parte da cidade é cortada pelo Rio Ubá, o qual é circundado pela Avenida Comendador Jacinto Soares de Souza Lima – ou Beira Rio, como popularmente conhecida – caracterizada por suas largas calçadas à margem do rio que são

---

<sup>3</sup> Disponível em: [http://www.actafisiatrica.org.br/detalhe\\_artigo.asp?id=26](http://www.actafisiatrica.org.br/detalhe_artigo.asp?id=26). Acesso em 12/11/2018.

amplamente utilizadas pela população para caminhadas e corridas, sendo uma das únicas opções gratuitas de distração.

Fig. 4: Avenida Comendador Jacinto Soares de Souza Lima.<sup>4</sup>



A cidade não apresenta um sistema de transporte público eficiente que conecte as diversas regiões, fazendo com que a maioria da população utilize transportes individuais para locomoção. Como grande parte das indústrias moveleiras se encontram distantes dos centros urbanos, é comum que os funcionários optem pela utilização de motocicletas devido ao baixo custo de aquisição e manutenção. Funcionários de fábricas mais próximas ao perímetro urbano também utilizam as bicicletas para locomoção. Com isso, a cidade apresenta trânsito intenso em horários de pico e os estacionamentos das ruas não comportam a quantidade de veículos, criando a necessidade de estacionamentos privados.

### 2.1 Espaços de lazer em Ubá

O diagnóstico realizado demonstra que a cidade possui poucos pontos de lazer e descanso, enquanto algumas praças não são muito utilizadas pela população. Além disso, vê-se que os principais locais de lazer se encontram em torno da Praça São Januário, até mesmo devido ao fator histórico de ocupação da cidade.

---

<sup>4</sup> Disponível em: <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1595118>. Acesso em: 15/10/2018.

O mapa abaixo ilustra a quantidade e a localização dos principais espaços de lazer da cidade e representa alguns locais residuais que possuem potencial para serem usufruídos pela população, os quais serão analisados posteriormente.



Fig. 5: Mapa da cidade de Ubá e os espaços analisados. Sem escala.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Disponível em:

[http://www.uba.mg.gov.br/abrir\\_arquivo.aspx/Mapa\\_de\\_Uba\\_e\\_Distritos?cdLocal=2&arquivo={BD6D8584-EBBB-8A5A-58ED-ABBD138088B1}.pdf#search=mapa](http://www.uba.mg.gov.br/abrir_arquivo.aspx/Mapa_de_Uba_e_Distritos?cdLocal=2&arquivo={BD6D8584-EBBB-8A5A-58ED-ABBD138088B1}.pdf#search=mapa). Modificado por Laila Rodrigues Reskalla. Acesso em 25/09/2018.

Para qualificar o entendimento e justificar a finalidade do trabalho, analisa-se brevemente os espaços ilustrados no mapa anterior.

**Praça São Januário:** Localizada na região central da cidade, é margeada pelas ruas Padre Gailhac e Treze de Maio. É o local que apresenta os principais bares e restaurantes, as escolas particulares mais conceituadas e a prefeitura municipal. É o principal espaço de recreação, encontro e descanso para crianças, jovens e idosos. A única diversão para os adultos consiste em estabelecimentos alimentícios que se encontram ao redor desta praça, sendo eles a Sorveteria Sol e Neve, *Subway*, os restaurantes Empório Central, Parrilla Grill, Pit Stop Premium, Braúnas, Pane Chopp e Papão Lanches

Fig. 6: Praça São Januário. Vista ao fundo da Prefeitura Municipal.<sup>6</sup>



---

<sup>6</sup> Disponível em: <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1595118>. Acesso em: 15/10/2018.

Fig. 7: Praça São Januário. Vista da Igreja de São Januário.<sup>7</sup>



**Praça da Independência:** Localizada na região central da cidade, é margeada pelas ruas Cel. Carlos Brandão e Rua Matilde Rocha Balbi. Possui as principais farmácias e comércios da cidade, além de estar muito próxima aos bancos. É mais utilizada por idosos que se acomodam nos bancos para descansar e no final do ano apresenta decoração natalina com um Papai Noel que atrai o público infantil.

Fig. 8: Praça da Independência.<sup>8</sup>



<sup>7</sup> Disponível em: <http://g1.globo.com/mg/zona-da-mata/noticia/2014/04/integracao-cidade-vai-uba-mg.html>. Acesso em: 15/10/2018.

<sup>8</sup> Acervo pessoal. Laila Rodrigues Reskalla. Data: 17/11/2018.

Fig. 9: Praça da Independência<sup>9</sup>



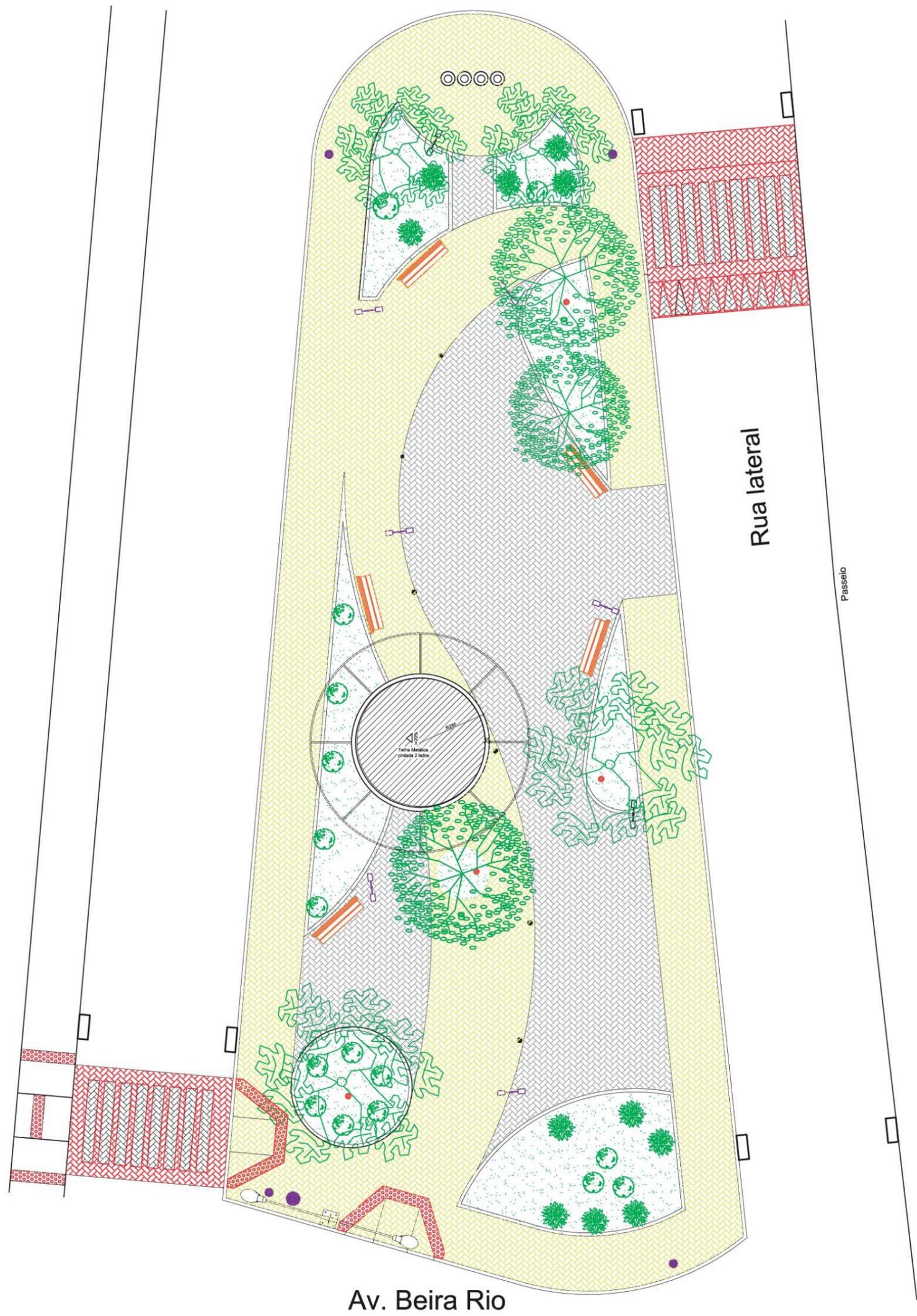
**Praça Agenor Barbosa:** Também conhecida como Praça do Espetinho, fica localizada no bairro Jardim Glória, entre a avenida Beira Rio e as ruas José Campomizi e Agostinho M. Oliveira. Há muito tempo é famosa pelos bares que comporta, sendo muito utilizada pelo público adulto como ponto de encontro noturno, ficando praticamente sem uso durante o dia.

Em 2017, a prefeitura realizou uma reforma na praça com o intuito de promover lazer e turismo, qualificando o espaço tornando-o acessível e agradável à comunidade. Para isso, foram propostos serviços de instalações hidráulica e elétrica – como pontos de irrigação das plantas, postes automatizados para que as luzes acendam ou apagam de acordo com a luminosidade do ambiente e iluminação para destacar as árvores –, pavimentação, mobiliários, paisagismo e acessibilidade. Além disso, o projeto apresenta uma banca de jornal, um quiosque de alimentação, dois banheiros adaptados e lixeiras de metal, conforme ilustra a imagem a seguir:

---

<sup>9</sup> Acervo pessoal. Laila Rodrigues Reskalla. Data: 17/11/2018.

Fig. 10: Projeto de restauração da Praça Agenor Barbosa. Sem escala.<sup>10</sup>



<sup>10</sup> Disponível em: <http://www.uba.mg.gov.br/detalhe-da-materia/info/prefeitura-inicia-reforma-da-praca-agenor-barbosa/101374>. Acesso em: 01/11/2018.

**Boate Lótus:** Espaço privado de entretenimento noturno localizado no centro de Ubá, próximo à Praça São Januário. Inaugurado no final de 2014, o espaço consiste em um galpão com um bom isolamento acústico e é mais utilizado para festas e shows, geralmente realizados às sextas-feiras. Tem capacidade para 700 pessoas, e a maioria do público frequentador tem entre 18 e 30 anos.

Fig. 11: Boate Lótus.<sup>11</sup>



**Tabajara Esporte Club:** Localizado no Centro, entre a rua José Campomizi e Avenida Beira Rio, trata-se de um clube privado utilizado por conter, principalmente, piscina e academia. Não apresenta áreas verdes nem estacionamento e, por ser privado, não abrange grande parte da população.

Fig. 12: Academia do Clube Tabajara, vista da área da piscina.<sup>12</sup>



<sup>11</sup> Acervo pessoal. Laila Rodrigues Reskalla. Data: 17/11/2018.

<sup>12</sup> Disponível em: <http://ubanoticias.blogspot.com/2018/07/uba-noticias-postagem-n2108-ano-8.html>. Acesso em: 16/10/2018.

**Mangueiras Country Club:** Clube privado mais distante do Centro, no bairro Peluso, foi fundado em 1969 e trata-se de um complexo amplo, com área aproximada de 190.000m<sup>2</sup> que apresenta área verde, parque aquático com cinco piscinas, salão de festas, restaurante/lanchonete, quadras esportivas, quadras de tênis, de bocha, academia, sala de sinuca, sala de atividades físicas e saunas feminina e masculina, além de lagoa e um amplo estacionamento para os associados.

Fig. 13: Piscina mais nova do Mangueiras Country Club.<sup>13</sup>



Em 2018, iniciou-se a construção de um novo projeto de praça de alimentação representado na imagem a seguir:

---

<sup>13</sup> Disponível em: <http://www.gsconstrutorauba.com.br/obras>. Acesso em: 16/10/2018.

Fig. 14: Projeto da Praça de Alimentação do Mangueiras Country Club.<sup>14</sup>



**Praça Guido Marliére:** Localizada no Centro, bem próximo à Rua São José e à Avenida Cristiano Roças, esta praça é considerada um dos pontos importantes da cidade, principalmente por possuir construções históricas como a Estação Ferroviária – inaugurada por volta de 1879 – o Torreão e o Grande Hotel. Contudo, o local é alvo constante de reclamações da população local devido a degradação do ambiente que acomoda bares geralmente frequentados por populares que muitas vezes são mal vistos pela população em geral, seja devido a diferença de poder econômico ou pelas atividades praticadas no local, vinculadas ao tráfico, uso de drogas e prostituição.

---

<sup>14</sup> Disponível em: <http://mangueirasclub.com.br/?aspx=Not%EDcias>. Acesso em 01/11/2018.

Fig. 15: Praça Guido Marlière.<sup>15</sup>



Fig. 16: Praça Guido Marlière. Casarões históricos.<sup>16</sup>



Recentemente, por volta de 2010, a prefeitura realizou uma reforma da praça e a demolição das casas que eram utilizadas para prostituição para tentar qualificar o ambiente, mas ainda não obteve muito sucesso.

---

<sup>15</sup> Disponível em: <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1595118>. Acesso em 15/10/2018.

<sup>16</sup> Disponível em: <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1595118>. Acesso em: 16/10/2018.

Fig. 17: Praça Guido Marlière após reforma.<sup>17</sup>



Conforme publicação do site da Prefeitura, em 2017 iniciou-se um projeto de recuperação/revitalização denominado Projeto Viva Guido, o qual propõe a implementação de cinco frentes de trabalho, sendo elas abordagem social, fiscalização, mutirão, Estação/Centro Cultural e reocupação coletiva/circuito turístico, com a intenção de realizar, entre outros fatores, a limpeza, pintura, recuperação dos bancos e outros bens da praça. O prefeito Edson Chartuni e o vice-prefeito Vinícius Samôr ressaltaram que não se deve recuperar apenas o espaço público, mas também é necessário olhar pela população, conforme esclarecem em entrevista cedida ao site da Prefeitura Municipal de Ubá (2017):

“De nada adianta termos iluminação, limpeza, local adequado, se as pessoas não ocuparem o espaço, não legitimarem essa ocupação saudável”, destacou Vinícius em relação à quinta frente de trabalho, que consiste na reocupação coletiva e criação de condições para a instalação de um circuito turístico. Prefeito e Vice anunciaram a instalação de uma feira de antiguidades na Praça, além de brinquedos para crianças (através da abertura de concorrência pública aos interessados) e realização de eventos. “Queremos as famílias na Praça Guido, e vamos criar coletivamente as melhores condições para que isso se torne realidade”, ressaltou Edson.

**Praça do Rosário:** Localizada no Centro, próximo à praça São Januário, Praça Independência e Avenida Cristiano Roças, esta praça se situa entre o Cemitério Municipal e a Igreja do Rosário, a qual foi inaugurada em meados de 1920. Possui algumas árvores e bancos, mas, por não ser diretamente circundada por

---

<sup>17</sup> Disponível em: <http://www.uba.mg.gov.br/detalhe-da-materia/info/predios-do-calcadao-e-praca-guido-receberao-pintura-nova/18440>. Acesso em: 15/10/2018.

comércios, não é comumente utilizada como ponto de lazer ou descanso além das pessoas que frequentam a igreja e, principalmente, o cemitério.

Fig. 18: Praça do Rosário.<sup>18</sup>



Fig. 19: Igreja do Rosário.<sup>19</sup>



<sup>18</sup> Disponível em: <https://olhandodajaneladotrem.blogspot.com/2017/04/uba-minas-gerais-cidade-carinho-eh-um.html>. Acesso em: 10/11/2018.

<sup>19</sup> Disponível em: <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1595118>. Acesso em: 15/10/2018.

**Praça das Mercês:** Localizada entre a Avenida Governador Valadares e Avenida Raul Soares, apesar de estar em local muito movimentado, não é muito utilizada pela população, nem para lazer nem para descanso. Não possui comércios atrativos, apenas comércios locais utilizados pela população do bairro, assim como a igreja localizada em frente à praça.

Fig. 20: Praça das Mercês.<sup>20</sup>



Fig. 21: Praça das Mercês<sup>21</sup>



**Praça Gladstone Faria Alvim:** Localizada no bairro Caxangá, consiste em uma rotatória que se comporta como uma pequena praça em frente à Escola Municipal Irmã Ana Maria Teixeira Costa. Não apresenta áreas verdes nem muitos locais para sentar e, conseqüentemente, não é muito utilizada pela população – no máximo pelas crianças que saem da escola e seus pais.

---

<sup>20</sup> Acervo pessoal. Laila Rodrigues Reskalla. Data: 17/11/2018.

<sup>21</sup> Acervo pessoal. Laila Rodrigues Reskalla. Data: 17/11/2018.

Fig. 22: Praça Gladstone Faria Alvim.<sup>22</sup>



## 2.2 Entorno imediato

### **Calçadão da Rua São José:**

O Calçadão da Rua São José, agora denominado Calçadão Deputado Ibrahim Jacob, é a principal rua de comércio local da cidade. Possui uma galeria – também predominantemente comercial, denominada Galeria Francisco Láurea – que o conecta à Avenida Cristiano Roças. Em 2014, a prefeitura, em parceria com outros órgãos como Sebrae, a Associação Comercial e Industrial de Ubá, a Polícia Militar (PM) e a Agência de Desenvolvimento da cidade, criou o projeto de “*shopping a céu aberto*” para beneficiar 140 lojistas da região, revitalizando a rua com a melhoria da infraestrutura e da gestão do comércio local. As duas extremidades possuem pequenas praças com alguns bancos, servindo apenas para descanso e não como lazer ou recreação, além de não possuírem áreas verdes.

---

<sup>22</sup> Acervo pessoal. Laila Rodrigues Reskalla. Data: 17/11/2018.

Fig. 23: Início do Calçadão da Rua São José.<sup>23</sup>



Fig. 24: Galeria Francisco Láurea.<sup>24</sup>



---

<sup>23</sup> Disponível em: <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1595118>. Acesso em: 15/10/2018.

<sup>24</sup> Acervo pessoal. Laila Rodrigues Reskalla. Data: 17/11/2018.

Fig. 25: Final do Calçadão da Rua São José e sua pequena praça.<sup>25</sup>



### **Avenida Cristiano Roças**

Localizada no Centro, paralela ao Calçadão, é outra importante rua comercial. Ao contrário do Calçadão, que apresenta comércios locais menores, a Avenida Cristiano Roças conta com lojas maiores e grandes magazines como Casas Bahia, Ponto Frio e Ricardo Eletro. Não possui área verde e nenhum local para descanso, sendo o mais próximo à Praça Guido Marlière e a pequena praça do Calçadão, já que possui uma galeria que interliga as duas vias.

---

<sup>25</sup> Disponível em: <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1595118>. Acesso em: 15/10/2018.

Fig. 26: Vista da Avenida Cristiano Roças<sup>26</sup>



Fig. 27: Principais magazines da Avenida Cristiano Roças.<sup>27</sup>



<sup>26</sup> Acervo pessoal. Laila Rodrigues Reskalla. Data: 17/11/2018.

<sup>27</sup> Disponível em: <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1595118>. Acesso em: 15/10/2018.

### 2.3 Terreno

Localizado no centro da cidade de Ubá, o terreno possui uma testada na Rua São José com 20,86 metros e outra na Avenida Cristiano Roças com 20,20 metros. Em seus 1676 m<sup>2</sup> (conforme escritura de 1992), a fachada voltada para a Avenida Cristiano Roças permite acesso a um estacionamento e três lojas, enquanto a fachada da Rua São José conecta uma residência e quatro lojas ao logradouro público. Possui uma divisa lateral com 88,70 metros e outra com 90,30 metros. A topografia é praticamente plana, possuindo três pequenas rampas que a desnivelam. Contudo, como o proprietário do imóvel não possui levantamento topográfico e os registros estaduais capturam curvas de níveis maiores que o desnível existente, adotou-se o terreno como plano.

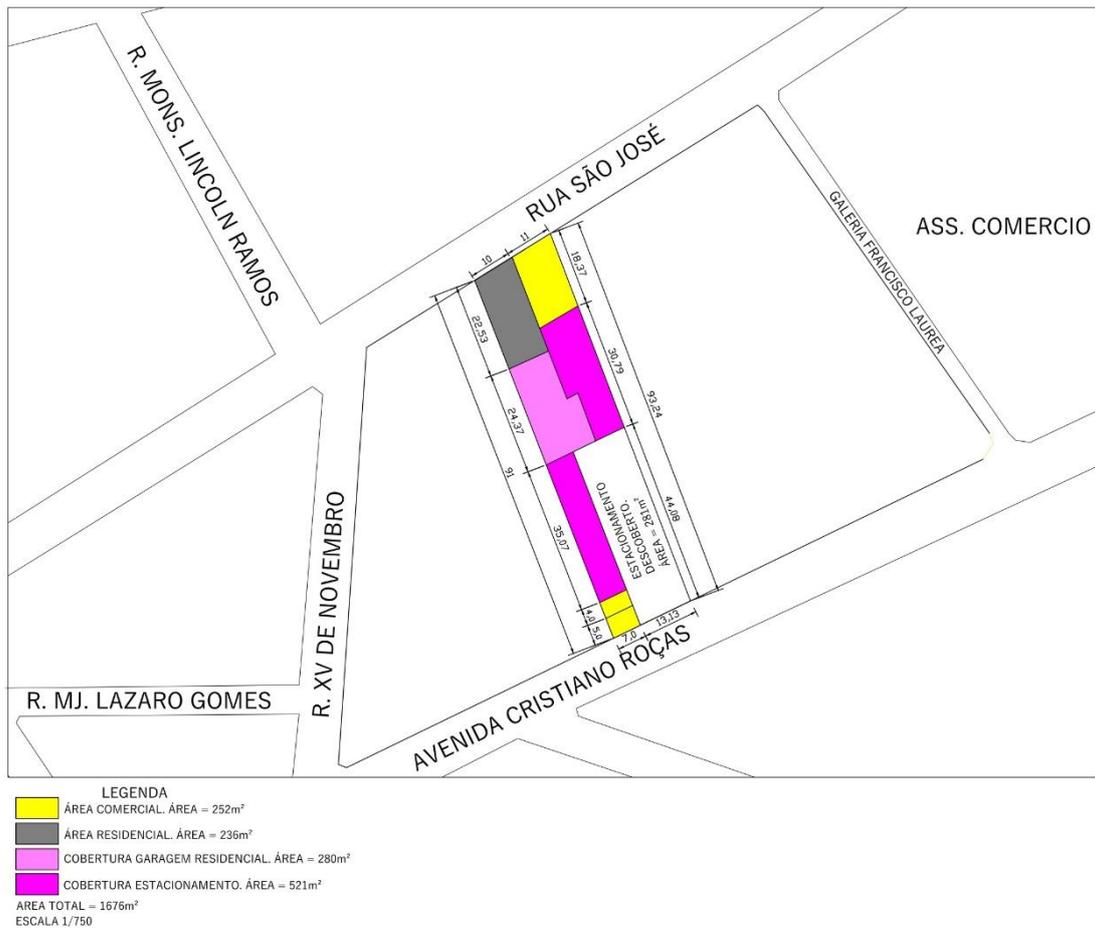
Para introduzir a apresentação do terreno, vê-se abaixo uma imagem de satélite para relacionar o terreno à cidade e uma planta esquemática da região.

Fig. 28: Localização<sup>28</sup>



<sup>28</sup> Localização do terreno. Imagem de satélite. Disponível em: <https://www.google.com/maps/place/R.+Cristiano+Rocas,+206,+Ub%C3%A1+-+MG,+36500-000/@-21.1201869,-42.9398256,642m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0xa3195990ec9e39:0xcb8cdb5d9adf5fb4!8m2!3d-21.1201869!4d-42.9376369>. Acesso em 05/05/2019.

Fig. 29: Representação do terreno.<sup>29</sup>



<sup>29</sup> Sem escala. Disponível em:

[http://www.uba.mg.gov.br/abrir\\_arquivo.aspx/Mapa\\_de\\_\\_Uba\\_e\\_Distritos?cdLocal=2&arquivo={BD6D8584-EBBB-8A5A-58ED-ABBD138088B1}.pdf#search=mapa](http://www.uba.mg.gov.br/abrir_arquivo.aspx/Mapa_de__Uba_e_Distritos?cdLocal=2&arquivo={BD6D8584-EBBB-8A5A-58ED-ABBD138088B1}.pdf#search=mapa). Modificado por Laila Rodrigues Reskalla. Acesso em 25/09/2018.

Fig. 30: Vista da fachada da Avenida Cristiano Roças.<sup>30</sup>



Fig. 31: Vista do terreno pela Avenida Cristiano Roças.<sup>31</sup>



<sup>30</sup> Acervo pessoal. Laila Rodrigues Reskalla. Data: 10/09/2018.

<sup>31</sup> Acervo pessoal. Laila Rodrigues Reskalla. Data: 08/05/2019.

Fig. 32: Vista do desnível existente, desconsiderado em projeto<sup>32</sup>



Fig. 33: Vista do terreno pela Rua São José.<sup>33</sup>



<sup>32</sup> Acervo pessoal. Laila Rodrigues Reskalla. Data: 08/05/2019.

<sup>33</sup> Capturada por Laila Rodrigues Reskalla. Data: 10/09/2018.

### **3. CONCEITOS NORTEADORES**

A análise das características/demandas da cidade e do entorno do terreno justifica a necessidade de um espaço que ofereça ambientes de consumo e convívio à população. Contudo, como o terreno está localizado entre duas importantes ruas comerciais da cidade, este trabalho propõe um empreendimento que apresenta em seu térreo uma área semipública, ou seja, com espaços de transição que conecta os logradouros públicos aos setores privados do empreendimento. Para embasar corretamente a realização desse projeto, deve-se entender alguns conceitos norteadores, apresentados a seguir.

#### **3.1 Espaços de transição**

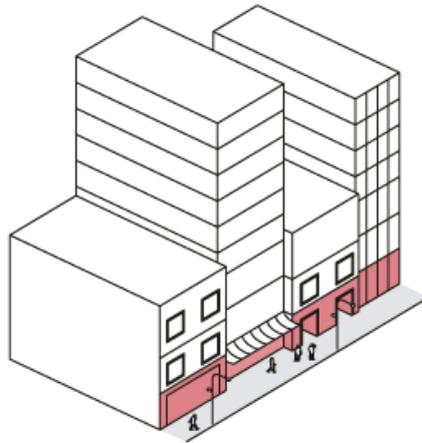
É notório que, durante muito tempo, os elementos de transição entre espaços públicos e privados não foram devidamente valorizados pela arquitetura nem pela população. Contudo, há uma crescente qualificação nesses espaços, principalmente nas zonas de passagem e circulação, os quais podem proporcionar grandes melhorias aos espaços públicos, privados e aos seus usuários.

Atualmente as zonas de transição podem ser fundamentais para amenizar as diferenças – como poluição ambiental, visual e sonora, diferença de temperatura e privacidade – entre a sociedade conturbada do exterior e o interior de ambientes que necessitam de calma e tranquilidade, como residências, escritórios, centros religiosos e ambientes hospitalares, melhorando a qualidade de vida dos usuários. A separação do interior e exterior com muros ou paredes consiste em uma solução eficiente de privacidade e segurança, pois obstrui a passagem de pessoas e pode ser uma boa barreira acústica e visual, quando constituída por materiais adequados. Porém, esse método de exclusão dos fluxos também proporciona certa vulnerabilidade tanto para o interior, quanto para o exterior, uma vez que um lado não consegue visualizar o que acontece no outro. Uma alternativa para solucionar este problema consiste em diminuir a discrepância dos tradicionais muros e paredes substituindo-os por espaços de transição como corredores ativos, pátios, antecâmara ou até mesmo uma grande porta que transformem espaços residuais em locais de convívio, de lazer e de permanência, estimulando o comércio e favorecendo a segurança de ambos os lados.

### 3.2 Fachadas ativas

Na arquitetura, o projeto de um edifício não pode ser pensado individualmente e deve-se considerar o seu entorno para planejar um espaço que se adeque e tente ao máximo beneficiar o local de implantação. Desta forma, deve-se analisar a implantação do edifício e o contato deste com a calçada, uma vez que o pavimento térreo está ao nível dos olhos dos pedestres e possibilita a conexão entre ambos, garantindo melhor segurança no interior da edificação, conforme representa a imagem a seguir:

Fig. 34: Ilustração de fachada ativa<sup>34</sup>



O conceito de fachadas ativas fundamenta-se na utilização dos andares térreos das edificações para comércios, serviços ou equipamentos, com o objetivo de permear física e/ou visualmente a interação da rua com o interior da edificação, humanizando as calçadas.

Por se tratar de um elemento de transição, as fachadas ativas fazem o elo entre arquitetura e cidade, integrando o espaço público e o privado. A implantação das fachadas ativas – juntamente aos espaços livres da fruição pública – no referido terreno atrai a população e beneficia o comércio instalado, aumentando o fluxo de pedestres e, conseqüentemente, a segurança de todos os frequentadores da região.

---

<sup>34</sup> Disponível em: <http://gbcengenharia.com.br/blog/tag/fruicao-publica/>. Acesso 30/10/2018

### 3.3 Fruição pública

Para compreender o significado de fruição pública, deve-se, primeiramente, entender o conceito de “espaços públicos”, “espaços de vida pública” e “espaços livres”. Conforme Queiroga (2014) explica, o termo “Espaços públicos” consiste em espaços de propriedade pública; “Espaços de vida pública” se referem a espaços públicos ou privados apropriados pela população, podendo obter uso público ou fruição pública e “Espaços livres” se baseiam em locais não edificados e/ou não urbanizados

O termo “fruição pública” consiste na destinação de uma área de dentro do lote privado para espaços de vida pública e geralmente baseia-se em aberturas no térreo do edifício. Isso prioriza a circulação de pedestres e possibilita a criação de espaços livres que qualificam as atividades sociais, culturais e econômicas, características fundamentais para a realização deste trabalho que propõe a implementação de espaços públicos para lazer, descanso e convívio.

Para a aplicação deste conceito, o poder público deve fornecer critérios embasados nas leis municipais, nos planos diretores, nas leis de zoneamento, etc, para beneficiar a utilização do espaço público. Contudo, entidades privadas devem reconhecer a importância desta política pública para melhoria dos espaços urbanos.

Fig. 35: Exemplo de Fruição Pública.<sup>35</sup>



Fig. 36: Exemplo de Fruição Pública.<sup>36</sup>



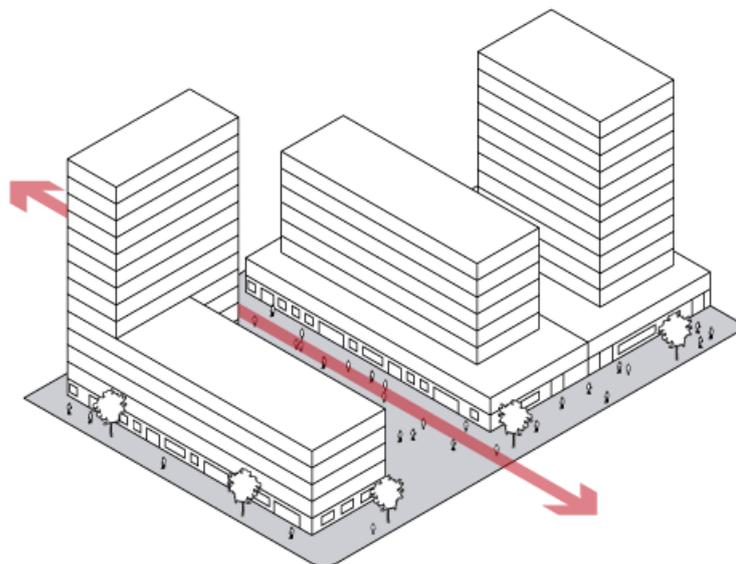
A imagem a seguir representa como a fruição pública pode ser utilizada no projeto a ser elaborado neste trabalho. Percebe-se que, além de fornecer espaços livres e possibilitar a passagem de pedestres entre os logradouros, essa medida também pode beneficiar a iluminação e ventilação dos ambientes internos devido ao afastamento entre as edificações.

---

<sup>35</sup> Disponível em: <http://arqfuturo.com.br/post/promovendo-uma-cidade-melhor>. Acesso em: 23/11/2018

<sup>36</sup> Disponível em: <http://reurb.blogspot.com/2014/06/pocket-parks-conheca-esta-iniciativa-em.html>. Acesso em: 23/11/2018.

Fig. 37: Ilustração da fruição pública<sup>37</sup>



Nota-se também que os espaços livres da fruição pública possibilitam maior permeabilidade do solo, drenando as águas pluviais e evitando alagamentos em períodos chuvosos.

Além disso, a implementação desta medida – assim como o uso de fachadas ativas – também proporciona um aumento no fluxo de pessoas, beneficiando os comerciantes do empreendimento e aumentando a segurança local.

### 3.4 Lazer nos espaços públicos

Silva (2003) analisa que a maioria das cidades contemporâneas foram marcadas pelo avanço acelerado da tecnologia e pelo adensamento desordenado e desqualificado. Os estudos da autora no artigo “Lazer nos espaços urbanos” afirmam que meios urbanos sem alternativas públicas de lazer agravam os quadros de conturbações populacionais como excesso de trabalho, estresse, violência e vandalismo. Pontua-se também que locais que predominam população de alta renda apresenta mais espaços públicos de lazer e descanso. Em contrapartida, regiões com menor poder aquisitivo apresentam menos espaços de lazer e isso se deve a dois principais fatores: falta de interesse político – visto que não é do interesse dos governantes investir gastos públicos

---

<sup>37</sup> Disponível em: <http://gbcengenharia.com.br/blog/tag/fruicao-publica/>. Acesso em: 30/10/2018.

nestes locais – e econômico, uma vez que empreendedores também não visam tais áreas para instalação de espaços privados de lazer como clubes, cinemas, casas noturnas, entre outros. SILVA (2003, p. 07) ainda desenvolve:

As camadas mais populares vêm como opções e encontros, às vezes, como migrantes dispersos no cotidiano pela cidade. É o lugar da paquera, da festa. Onde se dão os programas culturais populares ou aqueles promovidos pelas autoridades políticas. [...]

Os espaços urbanos sejam parques, praças, logradouros, lagos e lagoas urbanizados, são também lugar dos excluídos e de atividades ilícitas: ponto de prostituição, lugar de repouso de andarilhos ou mendigos; tráfico e consumo de drogas; ponto de arregimentação e aliciamento de trabalhadores desocupados ou disponíveis; circuito das migrações temporárias. Enfim, o espaço de lazer urbano é democrático e tem significação social múltipla, cada qual com sua peculiaridade.

Contudo, os espaços de lazer nos centros urbanos não estão apenas relacionados à economia e à política, mas também podem humanizar locais residuais como praças, calçadas e áreas sem edificações que são pouco ou parcialmente utilizadas. Tais espaços devem ser democráticos e acessíveis a toda população para proporcionar maior troca de relações interpessoais e garantir cultura, cidadania e qualidade de vida aos usuários. Nota-se que a população pode e deve ocupar qualquer espaço público residual para realizar atividades de lazer e reivindicar que autoridades forneçam infraestrutura para qualificar tais atividades. Contudo, iniciativas privadas também podem proporcionar lazer à população de todas as classes sociais, como será proposto neste trabalho.

### 3.5 Obras análogas

O desenvolvimento das cidades e a demanda da população por espaços de lazer e/ou consumo gera a necessidade da instalação de grandes centros comerciais – ou *shoppings centers* – que oferecem diversos serviços para suprir tais carências. Contudo, esses espaços geralmente são planejados visando apenas as questões financeiras oriundas do consumo produzido e acabam segregando a população, visto que não são todos que têm condições financeiras para usufruir os comércios disponíveis. Além disso, percebe-se que as cidades apresentam áreas residuais desqualificadas e poucas áreas verdes, demonstrando carência de espaços públicos humanizados que atendam a toda população.

O *shopping* aberto – ou *open mall* – consiste em um espaço multifuncional que integre os setores privados às áreas públicas e proporcione uma relação direta do usuário com seu entorno. Esses espaços são mais populares nos Estados Unidos e estão, aos poucos, adquirindo força no Brasil. Apresentam características consistentes como espaços mais abertos que conectam o comércio a áreas verdes humanizadas, utilização de técnicas para melhorar a eficiência energética – como energia solar, espelhos d’água e brises – relacionando a edificação com preceitos de sustentabilidade e agregando valor a todo o entorno e até mesmo à cidade, dependendo da escala.

Para demonstrar como este conceito pode ser empregado no projeto a ser desenvolvido, analisa-se as seguintes obras análogas:

*Shopping Viva Open Mall*, Porto Alegre. Obra de responsabilidade da Phorbis Empreendimentos, o Jornal Via Norte aponta sobre este *Open Mall*:

O *Shopping* foi desenvolvido a partir de pesquisas que apontaram para o desejo das pessoas em valorizarem mais o estar na rua, ao ar livre, convivendo com um ambiente mais aberto, como se estivesse em uma rua de passeio, enquanto utilizam os serviços, o lazer e a gastronomia. (JORNAL VIA NORTE, 2015)

O mix é outro ponto que diferencia o *Viva Open Mall*, com foco em serviço, conveniência, lazer e alimentação. Possui estacionamento, bicicletário, chimarródromo, *pet friendly*, espaços *kids*, para família, para trabalhar, para *shows*, saúde, para torcer e programação de eventos.

Fig. 38: Shopping Viva Open Mall - Porto Alegre<sup>38</sup>



<sup>38</sup> Disponível em: <https://portoimagem.wordpress.com/2015/02/25/inaugura-na-quinta-feira-26-o-viva-open-mall/>. Acesso em: 02/09/2018.

*Open Mall The Square* – Granja Vianna, Cotia. Conforme disponível no site oficial do empreendimento, vê-se que:

O *The Square* é um empreendimento com conceito *open mall*, que une a conexão com a natureza, a praticidade de um *shopping center*, contando com marcas renomadas, gastronomia, serviços e entretenimento. Em seu *mix* o *The Square* conta com Academia Cia Atletica, Livraria Nobel, Burger King, Hering, Copenhagen, Jacques Janine, Cacau Show, CVC, Mr Beer, Fran' s Café, Swift Mercado da Carne, além de bancos e outros serviços. (OPEN MALL THE SQUARE, 2015)

Fig. 39: *Open Mall The Square - Granja Vianna*<sup>39</sup>



*Open Mall*, Lagoa Santa. Martins Salomão. O website Coletivo Roda apresenta a seguinte descrição do empreendimento:

"O *Open Mall* aposta em uma nova experiência de consumo. O diferencial é a liberdade de aproveitar um atraente espaço de comércio a céu aberto, em um dos pontos mais belos e agradáveis de Lagoa Santa. É um projeto integrado a Lagoa Central, principal ponto de atração da área urbana de Lagoa Santa e será um centro de conveniência completo focado nos serviços, lazer, alimentação e, principalmente em um estilo de vida mais saudável." (COLETIVO RODA, 2018)

Fig. 40: *Open Mall - Lagoa Santa*<sup>40</sup>



<sup>39</sup> Disponível em: [https://www.galeriadaarquitetura.com.br/projeto/gkalili-arquitetura/\\_open-mall-the-square-granja-viana/114](https://www.galeriadaarquitetura.com.br/projeto/gkalili-arquitetura/_open-mall-the-square-granja-viana/114). Acesso em: 08/09/2018.

<sup>40</sup> Disponível em: <http://www.martinssalomao.com.br/beta/obras/open-mall/>. Acesso em: 02/09/2018.

#### **4. CONDICIONANTES LEGAIS**

De acordo com os dados cedidos pela Prefeitura Municipal de Ubá, o terreno em questão possui Coeficiente de Aproveitamento (CA) igual a 5, Taxa de Ocupação de 80% e Taxa de Permeabilidade de 20%, a qual pode ser reduzida para 10% com sistema de reaproveitamento de água. A calçada deve possuir largura de 2,0 metros, o afastamento frontal de 3,0 metros e os afastamentos laterais e posterior devem ser de 1,5 ou de 2,5 metros, caso a edificação tenha até dois pavimentos ou acima de dois pavimentos, respectivamente. Caso as demais edificações da rua sejam anteriores à lei e não apresentem os afastamentos exigidos, a nova edificação pode seguir o afastamento predominante.

Portanto, o CA municipal permite a construção de até 8760 metros quadrados e o empreendimento em questão conta com as seguintes áreas construídas: garagem subterrânea de 1689,83 m<sup>2</sup>, térreo com 909,34 m<sup>2</sup>, pavimento 1 com 754,53 m<sup>2</sup>, pavimentos 2 e 3 com 713,28 m<sup>2</sup> cada, pavimento 4 com 539,33 m<sup>2</sup>, cobertura 1 com 429,29 m<sup>2</sup> e cobertura 2 com 54,96 m<sup>2</sup>. Logo, conclui-se que o projeto apresenta 5803,84 metros quadrados edificados e taxa de ocupação de 55%, ambos respeitando os parâmetros exigidos.

#### **5. APRESENTAÇÃO DO PROJETO**

Localizado entre as duas principais vias de comércio da cidade, o terreno de 1752,08 metros quadrados recebeu a proposta de *open mall*, espaço semipúblico de lazer e consumo para atender as necessidades da população da cidade.

Fig. 41: Perspectiva do Open Mall<sup>41</sup>



A volumetria retilínea da edificação foi elaborada para permitir o fluxo de pedestres entre os logradouros e oferecer espaços de permanência para que as pessoas possam desfrutar de áreas de convívio a céu aberto conjugadas com espaços de consumo alimentício. A opção de construir apenas de um lado e manter um corredor livre também transmite permeabilidade visual, integrando os ambientes e aumentando a sensação de segurança dos usuários. A proposta da volumetria em blocos e suas formas retas garantem a contemporaneidade da edificação.

---

<sup>41</sup> Elaborada por Laila Rodrigues Reskalla. Data: 28/06/2019.

Fig. 42: Fachada da Avenida Cristiano Roças<sup>42</sup>



Como a avenida Cristiano roças possui maior fluxo de automóveis, e o mesmo é proibido na rua São José, a fachada sul conta com um pórtico com portões de grades verticais que dá acesso à edificação e outro portão de acesso ao estacionamento subterrâneo. As esquadrias em grade foram uma alternativa para garantir a permeabilidade visual mesmo quando estiverem fechadas.

O pórtico da avenida Cristiano roças é coberto por uma floreira para criar uma entrada atrativa que convida as pessoas a desfrutar do local. Ao acessar esse pórtico tem-se uma recepção que dá acesso às salas dos pavimentos superiores e ao subsolo por elevadores e escadas enclausuradas.

A fachada norte, localizada na rua São José, apresenta pórtico de entrada semelhante ao da avenida Cristiano roças e dois ambientes comerciais flexíveis que podem ser transformados em um único espaço. A opção de comércio nesta testada tem o intuito de oferecer maior visibilidade para o mesmo, uma vez que poderia ficar escondido no interior do terreno, o que não favorecia esse tipo de atividade

---

<sup>42</sup> Elaborada por Laila Rodrigues Reskalla. Data: 28/06/2019.

Fig. 43: Fachada da Rua São José<sup>43</sup>



Fig. 44: Planta humanizada do nível do terreno<sup>44</sup>

O pavimento térreo foi elaborado para receber estabelecimentos alimentícios e criar uma praça de alimentação utilizando o interior e exterior da edificação. A proposta apresenta uma cafeteria, uma sorveteria, um restaurante e um bar. A volumetria do bar, localizado atrás dos comércios, cria um recuo que poderia ser ocupado com mesas e que, aproveitando a permeabilidade do portão de grade, atrairia o público para um ambiente agradável.



Esse espaço conta com a cobertura de um pergolado para diminuir a incidência do sol e oferecer mais conforto aos usuários.

<sup>43</sup> Elaborada por Laila Rodrigues Reskalla. Data: 28/06/2019.

<sup>44</sup> Elaborada por Laila Rodrigues Reskalla. Data: 28/06/2019.

Fig. 45: Vista do pergolado para o muro verde<sup>45</sup>



Fig. 46: Vista do pergolado para o interior do empreendimento<sup>46</sup>



Além disso, o térreo também possui dois acessos distintos aos demais pavimentos, dois ambientes comerciais, uma recepção, dois banheiros acessíveis e dois vestiários acessíveis destinados aos funcionários do empreendimento.

O desenho do piso foi elaborado a partir do prolongamento e interseção de algumas linhas principais da volumetria inicial. Optou-se por revestimento em madeira plástica para destacar o caminho principal de acesso a cada estabelecimento, piso intertravado para obter um pouco mais de permeabilidade

<sup>45</sup> Elaborada por Laila Rodrigues Reskalla. Data: 28/06/2019.

<sup>46</sup> Elaborada por Laila Rodrigues Reskalla. Data: 28/06/2019.

e canteiros em grama, os quais apresentam forrações, espécies pendentes e árvores.

Fig. 47: Representação humanizada dos pisos<sup>47</sup>



As floreiras – situadas acima dos pórtilos e acima do restaurante – podem ser forradas com Moreia branca (*Dietes Iridioides*), Liríope (*Liriope spicata*) e Jasmim dos açores (*Jasminum azoricum*). Abaixo do pergolado pode-se criar um muro verde com Pinheiro de buda (*Podocarpus macrophyllus*), enquanto espécies como Fórmio (*Phormium tenax*), *Yucca Elephantipes* e Papiro (*Cyperus giganteus*) podem ser plantadas em vasos para complementar a ornamentação. Como os canteiros são estreitos, pode-se plantar Palmeira princesa (*Dictyosperma Album*) e Palmeira raphis (*Rhapis excelsa*), espécies longas e sem copa muito larga para não avançar ao terreno do vizinho. Além disso, a cor amarela do Ipê (*Tabebuia alba*) oferece destaque à parede do vestiário e se estende até o jardim do pavimento um.

Fig. 48: Vista do recuo em frente a cafeteria<sup>48</sup>

Alguns recuos foram criados entre os estabelecimentos alimentícios, os quais podem conter mesas externas para integrar o interior com o exterior.



<sup>47</sup> Elaborada por Laila Rodrigues Reskalla. Data: 28/06/2019.

<sup>48</sup> Elaborada por Laila Rodrigues Reskalla. Data: 28/06/2019.

Fig. 49: Vista do espaço para crianças, a partir do interior do restaurante<sup>49</sup>



Pensando na relação dos usuários com os ambientes, o recuo entre a sorveteria e o restaurante destina um espaço de lazer seguro e agradável tanto para as crianças, quanto para seus responsáveis.

O empreendimento possui duas caixas de circulação vertical. As escadas da porção sul são enclausuradas conforme as exigências, enquanto as escadas da porção norte não são enclausuradas e possuem vedação em gradis metálicos, dialogando com as esquadrias dos portões de acesso.

Fig. 50: Planta humanizada do pavimento 1<sup>50</sup>

Os pavimentos superiores contam com salas comerciais que podem ter diversos tipos de serviços, como: salão de beleza, xerox, escritórios, consultórios, etc. Essa dinâmica tem o intuito de atrair a população e aumentar o fluxo de pessoas no empreendimento, independentemente do funcionamento dos estabelecimentos do térreo.



<sup>49</sup> Elaborada por Laila Rodrigues Reskalla. Data: 28/06/2019.

<sup>50</sup> Elaborada por Laila Rodrigues Reskalla. Data: 28/06/2019.

As salas estão divididas nos pavimentos superiores de maneira a conformar dois diferentes blocos, interligados por largas passarelas que também podem ser utilizadas como locais de convívio e descanso.

Fig. 51: Vista a partir da passarela do primeiro pavimento<sup>51</sup>



Os tamanhos das salas variam entre 17 e 96 metros quadrados e também podem ser conectadas ou separadas para criar outros ambientes. Optou-se por não adicionar lavabos nestes espaços de serviço devido à grande proximidade aos banheiros coletivos do empreendimento, os quais são amplos, acessíveis e suficientes para atender as demandas.

As paredes cortinas de vidro permitem iluminação e ventilação desses ambientes de serviços. Contudo, como a cidade possui clima quente e os vidros absorvem muito calor, a disposição da volumetria foi desenvolvida com análise do estudo solar, evitando que a maioria das paredes cortinas sejam direcionadas para fachadas que incidem muito sol, como a oeste. Além disso, duas cascatas com lâminas d'água, as vegetações e fachadas recobertas com jardins verticais auxiliam no conforto térmico da edificação.

---

<sup>51</sup> Elaborada por Laila Rodrigues Reskalla. Data: 28/06/2019.

Fig. 52: Vista do restaurante, passarelas e escadas<sup>52</sup>



A análise das soluções técnicas utilizadas finaliza a descrição do projeto. O sistema estrutural utilizado consiste em pilares de concreto armado de 15x40cm e vigas metálicas, cujas alturas obedecem a relação de 5% do vão, e sapatas retangulares de 1.50 x 2.0 metros. O estacionamento subterrâneo e os banheiros possuem ventilação mecânica.

---

<sup>52</sup> Elaborada por Laila Rodrigues Reskalla. Data: 28/06/2019.

Fig. 53: Diagrama humanizado de cobertura<sup>53</sup>

A cobertura é composta por telhado embutido com telhas de fibrocimento e inclinação de 10% e por laje plana impermeabilizada, com inclinação de 2%.



Para pré-dimensionar a caixa d'água, estipulou-se que o empreendimento tenha capacidade para abrigar aproximadamente 420 pessoas, considerando o tamanho e flexibilidade de cada ambiente. Utilizou-se um consumo médio de 30 litros por pessoa por dia e, devido a problemas frequentes de falta de água na cidade, calculou-se a capacidade necessária para atender a edificação por três dias. Com isso, o empreendimento possui três caixas de 3000 litros no bloco da porção mais ao sul do terreno, enquanto a porção norte abriga duas caixas de 10000 litros e duas caixas de 5000 litros para atender tal demanda.

<sup>53</sup> Elaborada por Laila Rodrigues Reskalla. Data: 28/06/2019.

## **6. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Como foi analisado ao longo da pesquisa, a população de Ubá necessita de espaços de lazer e convívio e o município apresenta grande potencialidade para receber a edificação proposta. Para embasar a fundamentação teórica pertinente, foi necessário estudar algumas práticas contemporâneas de integração entre o público e o privado e como elas podem ser aplicadas no projeto desenvolvido na segunda etapa deste Trabalho Final de Graduação. Logo, o TFG 2 consistiu na elaboração de um empreendimento semi-público com setores privados – como ambientes para comércios/serviços, praça de alimentação e estacionamento subterrâneo – e espaço livre que viabiliza a passagem de pedestre entre as duas vias paralelas ao terreno, oferecendo locais de consumo, convívio e lazer que podem ser ocupados mesmo sem utilizar os setores privados.

## REFERÊNCIAS

ABRASEL. **Realidade nos Estados Unidos, o open mall ou shopping a céu aberto pode chegar ao Brasil e modificar as atividades no setor.** 2014.

Disponível em: <<http://al.abrasel.com.br/component/content/article/7-noticias/932-17072014-shopping-a-ceu-aberto-uma-tendencia-global>>. Acesso em: 21 nov. 2018.

BAGGIO SCHIAVON. **O que é fruição pública e como ela pode melhorar as cidades?** Disponível em: <https://bsa.com.br/blog/o-que-e-fruicao-publica.html>. Acesso em: 30 out. 2018.

BOTELHO, Simão Silveira. **Espaços de Transição – Preservação da privacidade e estímulo do contato social.** 2010. Disponível em: <<https://www.repository.utl.pt/handle/10400.5/2917>>. Acesso em: 01 out. 2018.

COLETIVO RODA. **Open Mall Lagoa Santa.** 2018. Disponível em: <<http://www.coletivoroda.com.br/portfolio/open-mall-lagoa-santa/>>. Acesso em: 02 nov. 2018.

G1. **Calçadão comercial em Ubá vira 'shopping a céu aberto'.** 2014. Disponível em: <<http://g1.globo.com/mg/zona-da-mata/noticia/2014/05/calcadao-comercial-em-uba-vira-shopping-ceu-aberto.html>>. Acesso em: 15 out. 2018.

GBC ENGENHARIA. **Fruição Pública.** Disponível em: <<http://gbcengenharia.com.br/blog/tag/fruicao-publica/>>. Acesso em: 30 out. 2018.

IBGE. **Ubá.** Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/uba/panorama>>. Acesso em: 10 out. 2018.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades.** 2014. Disponível em: <<https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/3843818/course/section/923498/JAC OBS-Jane-1961-Morte-e-Vida-de-Grandes-Cidades%20%281%29.pdf>>. Acesso em: 11 set. 2018.

JORNAL VIA NORTE. **Viva Open Mall inaugura como proposta diferenciada na Zona Norte.** 2015. Disponível em: <<http://www.jornalvianorte.com.br/index.php/detalhe-noticia/1603/viva-open-mall-inaugura-como-proposta-diferenciada-na-zona-norte>>. Acesso em: 02 set. 2018.

OPEN MALL THE SQUARE. **The Square Granja Vianna.** 2015. Disponível em: <<http://www.openmallthesquare.com.br/square.asp>>. Acesso em: 02 nov. 2018.

PINHEIRO, Carlayla M. da Cruz. **Open Mall: Caracterização e abordagem de uma nova dinâmica comercial.** 2015. Disponível em: <[https://issuu.com/carlaylacruz/docs/tcc\\_arq-urb\\_uv\\_-\\_\\_open\\_mall\\_-\\_carla](https://issuu.com/carlaylacruz/docs/tcc_arq-urb_uv_-__open_mall_-_carla)>. Acesso em: 21 nov. 2018.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Gestão Urbana. **Fruição Pública**. Disponível em: <<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-fruicao-publica/>>. Acesso em: 11 set. 2018.

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ. **VIVA GUIDO - Praça terá projeto de recuperação de espaços públicos**. 2017. Disponível em: <<http://www.uba.mg.gov.br/detalhe-da-materia/info/viva-guido---praca-tera-projeto-de-recuperacao-de-espacos-publicos/101318.>>. Acesso em: 01 nov. 2018.

QUEIROGA, Eugenio Fernandes. **Adensamento e espaços livres de fruição pública: contribuições às legislações urbanísticas de São Paulo e de Santos**. Disponível em: <[http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/luos/2014\\_11\\_05\\_seminario\\_eugenio.pdf](http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/luos/2014_11_05_seminario_eugenio.pdf)>. Acesso em: 11 set. 2018.

SCOPEL, Vanessa Guerini. **FACHADAS ATIVAS: Uma alternativa para a melhora da relação entre arquitetura e cidade**. Disponível em: <[http://www.iabsp.org.br/M1-C3\\_pranchas\\_projeto\\_04.pdf](http://www.iabsp.org.br/M1-C3_pranchas_projeto_04.pdf)>. Acesso em: 11 set. 2018.

SILVA, EDIMA ARANHA. **Lazer nos espaços urbanos**. 2003. Disponível em: <http://seer.ufms.br/index.php/RevAGB/article/view/1336/851>. Acesso em: 15 out. 2018.

TASCHNER, Gisela B.. **Lazer, cultura e consumo**. 2000. Disponível em: <<http://www.fgv.br/rae/artigos/revista-rae-vol-40-num-4-ano-2000-nid-45692/>>. Acesso em: 11 set. 2018.

UBÁ DIGITAL. **Calçadão Ibrahim Jacob: Comércio e tradição política**. 2015. Disponível em: <http://ubadigital.com.br/calcadao-ibrahim-jacob-comercio-tradicao-politica/>. Acesso em: 15 out. 2018

UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO. Sistema de Bibliotecas e Informação. **Guia para normalização bibliográfica de trabalhos acadêmicos**. Ouro Preto, 2017. Disponível em: <<http://www.repositorio.sisbin.ufop.br/>>. Acesso em: 05 out. 2018

VITRUVIUS. A legislação urbana em debate. 2018. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/18.216/6960>. Acesso em: 21 nov. 2018.